

10+ MAKELAARS



ORTHEN 188 D, 'S-HERTOGENBOSCH



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m³
Woonoppervlakte: 98 m²
Perceeloppervlakte: 118 m²
Bouwjaar: 1935

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

- ✓ in woonwijk met alleen bestemmingsverkeer
- ✓ vrijstaande jaren '30 woning
- ✓ zonnige stadstuin
- ✓ energielabel D

een vrijstaande jaren '30 woning

Deze jaren '30 woning staat aan een rustige woonstraat in het oudste gedeelte van de wijk Orthen. Lang geleden was dit de uitvalsweg van 's-Hertogenbosch richting Utrecht maar doordat het tegenwoordig geen doorgaande weg meer is komt er alleen nog bestemmingsverkeer.

In de direct omgeving vind je veel groen. Van hieruit loop je in enkele minuten naar de Ertveldplas en de Engelsedijk waar je heerlijk kunt wandelen of hardlopen. Het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch en het NS-station zijn met de fiets gemakkelijk te bereiken en met de auto zit je zo op de A2 of A59.

Als koper van deze woning moet je rekening houden met opknap/moderniseringskosten maar na de verbouwing heb dan wel je eigen vrijstaande jaren '30 woning geheel naar eigen smaak afgewerkt.

Op de begane grond tref je onder andere een ruime woonkamer, een separate woonkeuken en een berging. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping is een bergzolder, te bereiken via de vlizotrap. De woning beschikt over een stadstuin gelegen op het zuiden!





Begane grond

Vanuit de hal met toilet en trapopgang bereik je de woonkamer. Het karakteristieke balkenplafond is nog zichtbaar en de woonkamer is afgewerkt met een plavuizen vloer en beschikt over een houtkachel. Door middel van een schuifpui kom je in de volledig betegelde stadstuin.

De woonkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een L-vormig keukenblok voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en een oven. In het midden van deze ruimte is plaats voor een grote tafel of je kan hier een fraai kookeiland plaatsen. De stadstuin is vanuit de keuken te bereiken.

De keuken is tevens bereikbaar vanaf het pad naast de woning. Achter de keuken ligt een ruime berging met ook een deur naar de stadstuin.













Eerste en tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers bij elkaar gevoegd tot één slaapkamer. Hier kan je dus eenvoudig weer een derde slaapkamer creëren. De badkamer beschikt over een toilet, een douchecabine en een wastafel. Middels een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.









Berging en buiten

De vanuit de keuken bereikbare berging is ruim en geeft toegang tot de stadstuin. Deze stadstuin ligt op het zuidwesten (dus veel zon) en is volledig verhard met grindtegels. Naast de tuin is er op het platte dak boven de keuken en de berging ook een dakterras gecreëerd, hier kan je ook heerlijk buiten zitten.



Begane grond



BEGANE GROND

Orthen 188D, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

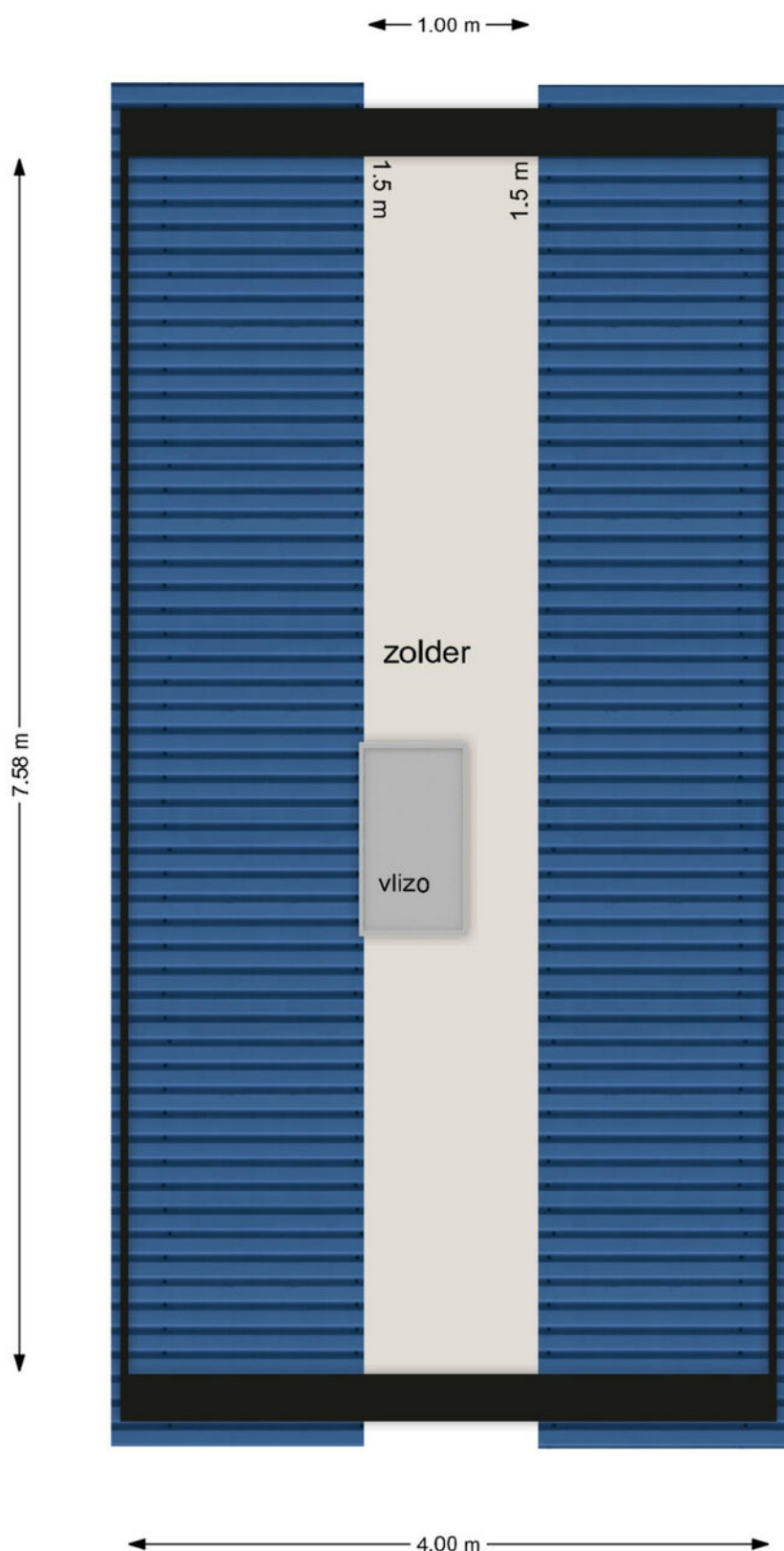
Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
Orthen 188D, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Orthen 188D, 5231 XV 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Kadastrale kaart



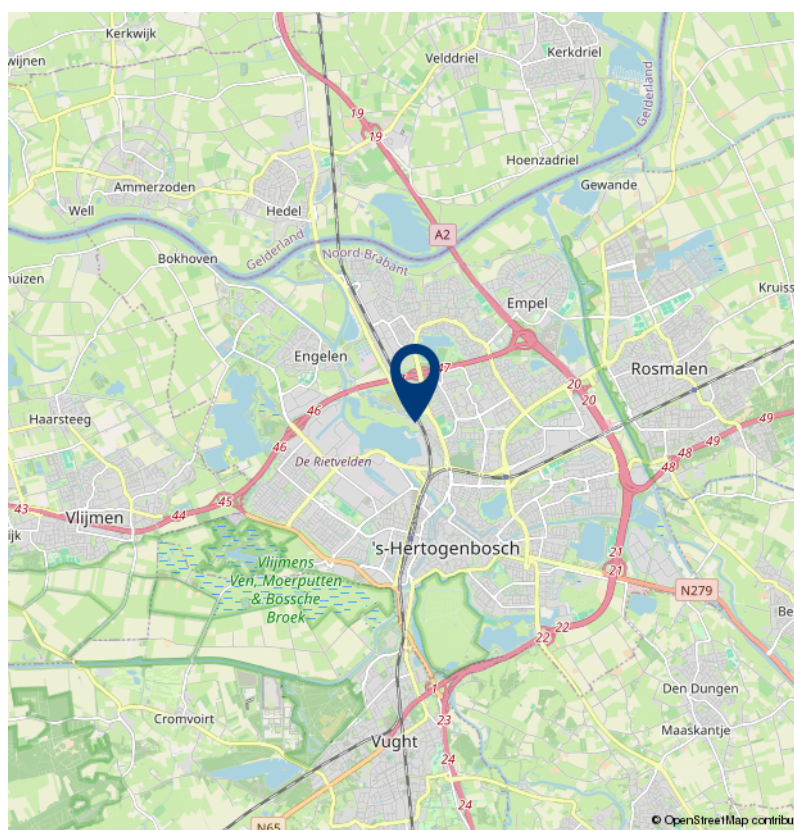
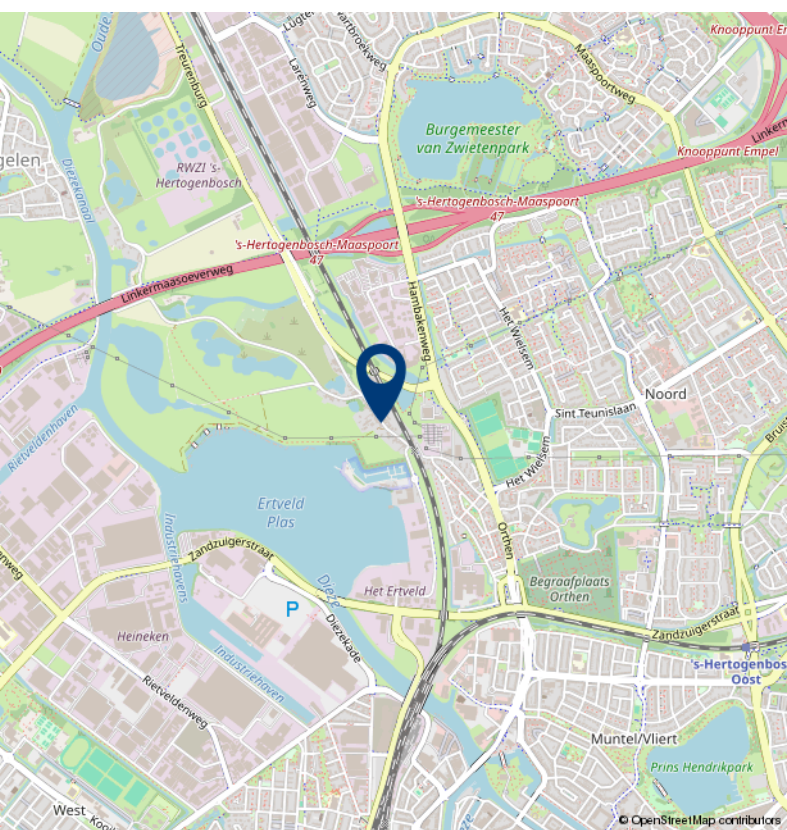
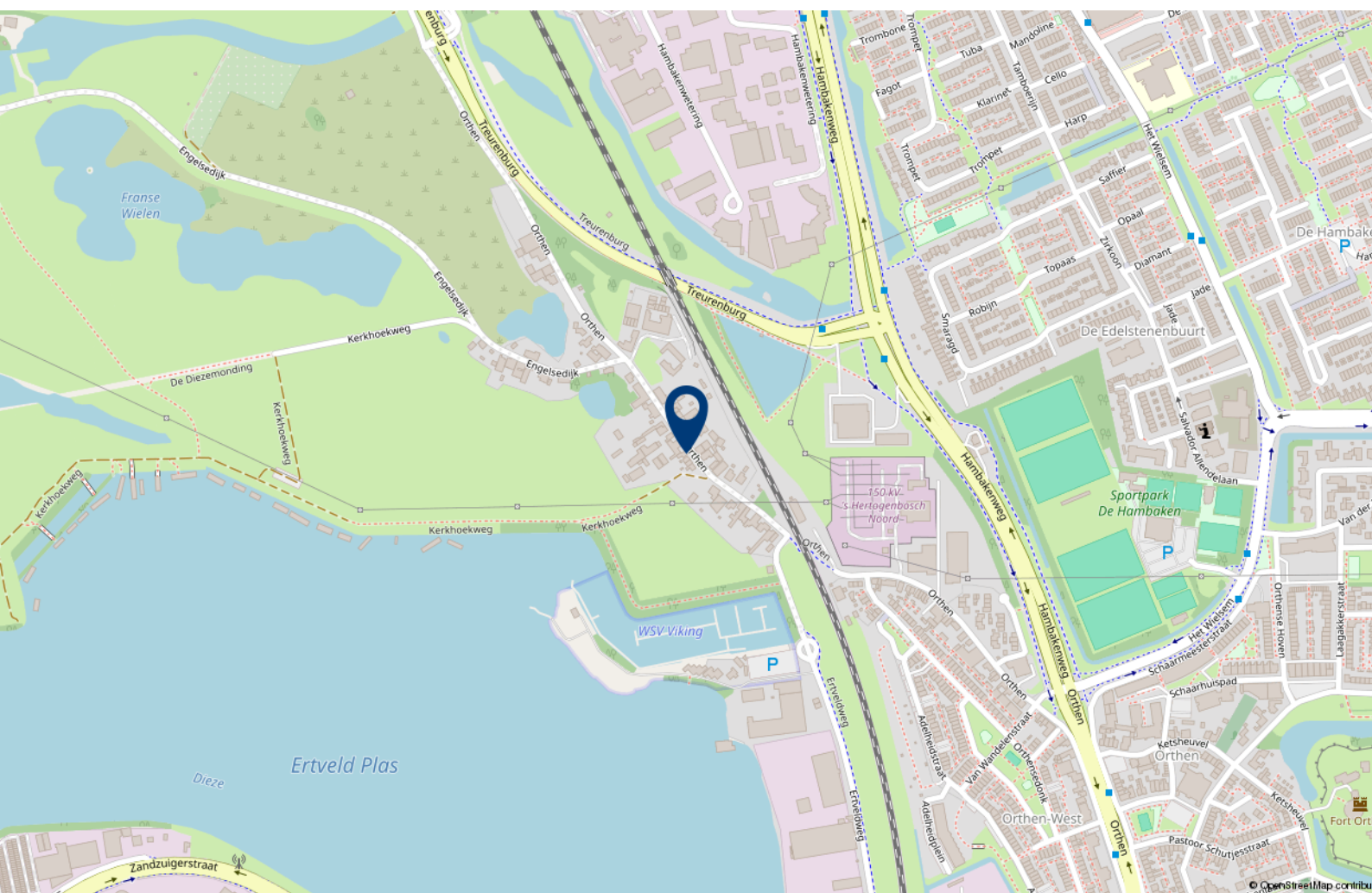
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

